

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 59 „Westlich des Süd-Nord-Kanals“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie ergänzenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002.....

Der Bürgermeister
Der Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.07.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Twist, den 11.11.2002.....

Der Gemeindevorstand

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GBB, S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.09.02). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen..... den 20.11.2002.....

Der Gemeindevorstand

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 11.11.2002.....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 08.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2002 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 und der Begründung haben vom 28.08.2002 bis zum 30.09.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 11.11.2002.....

Der Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 59 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002.....

Der Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.02.2003... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 59 ist damit am 14.02.2003 in Kraft getreten.

Twist, den 20.02.2003.....

Der Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 59 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den 20.02.2003.....

Der Gemeindevorstand

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den 20.02.2003.....

Der Gemeindevorstand

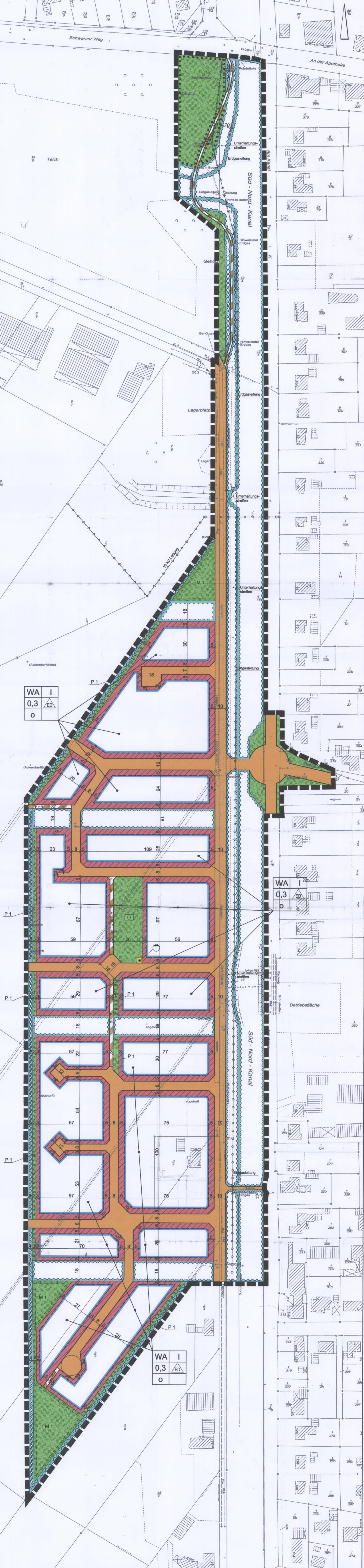
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den 20.02.2003.....

Gemeinde Twist
Der Gemeindevorstand

r 11



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung: Räumstreifen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Begrenzung der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

2. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. Kompensationsmaßnahmen

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB M 1 ist ein lichter Siedlungsgehalt anzulegen. Geeignete Arten sind: Moorbirke, Eberesche, Mehlbeere, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Grauweide, Salweide, Ohrwiede; Pflanzqualität Heister, 2xv, oB, bzw. Sträucher 60 - 100 cm.

4. Pflanzmaßnahmen

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB P 1 ist eine Baumreihe mit kleinkronigen Laubbäumen anzulegen. Geeignete Arten sind: Moorbirke, Eberesche, Mehlbeere, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Grauweide, Salweide, Ohrwiede; Pflanzqualität Heister, 2xv, oB, bzw. Sträucher 60 - 100 cm, Pflanzabstand 7 m. Die Pflanzung sollte mit Rosen vorgenommen werden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälden - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der obersten Dachkante (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorhaben, dem gemessenen. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Dachkante des Gebäudes.

3. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeltriebs abgewandt werden darf (Krüppelwäld). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch Pull- und Flachdächer zulässig.

4. Dachbedeckung

Für die Dachbedeckung ist die Verwendung von blauen, grünen oder gelben Dachsteinen oder Dachziegeln nicht zulässig.

5. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von Ziegeln, Sicht- oder Verblendenmauerwerk zu errichten. Für untergeordnete Teileflächen bis zu 1/3 der Fassadenfläche oder für Garagen und Nebenanlagen ist auch Putz oder Holz zulässig.

6. Ausnahmen

Es sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren), die auf eine Dachfläche beschränkt sind.

Weitergehend sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

Nachrichtliche Hinweise

• Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

• Altablagungen

Ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Altablagung Nr. 454 054 403 „Rührertwist, BSB Am Schwarzen Weg“.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Emsland) zu benachrichtigen.

• Leitungen

Erdgasleitung Nr. 55 Annaveen-Frenswegen

Im Bebauungsplangebiet verläuft die HD-Erdgasleitung Nr. 55 Annaveen-Frenswegen. Innerhalb des 5 m breiten Schutzstreifens sind die Errichtung von Gebäuden sowie leitungsführende Einwirkungen untersagt.

HD-Erdgasleitung Nr. 53.1 Adorf-Fehndorf

Randlich der Kompensationsfläche „Provinzialmoor“ verläuft die HD-Erdgasleitung Nr. 53.1 Adorf-Fehndorf. Innerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens sind die Errichtung von Gebäuden sowie leitungsführende Einwirkungen untersagt.

• Erdölleitung

Im Bebauungsplangebiet befindet sich die Erdölleitung Rührertwist - Scheerhorn der Preussag Energie GmbH. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bepflanzung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.

• 10 kV-Freileitung

Beliebig der 10 kV-Freileitung ist ein 8 m breiter Schutzstreifen von Bepflanzung freizuhalten.

• Landwirtschaftliche Immissionen

Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausstrahlenden Geruchsemissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

• Torfabbau

Auf unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Flächen wird zur Zeit Torf abgebaut. Durch den Torfabbau kann es zu gelegentlichen Lärm- und Staubbelaustigungen im Plangebiet kommen.

• Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

• Abfallentsorgung

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepflanze bzw. mit Wendepflanze, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammlern zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

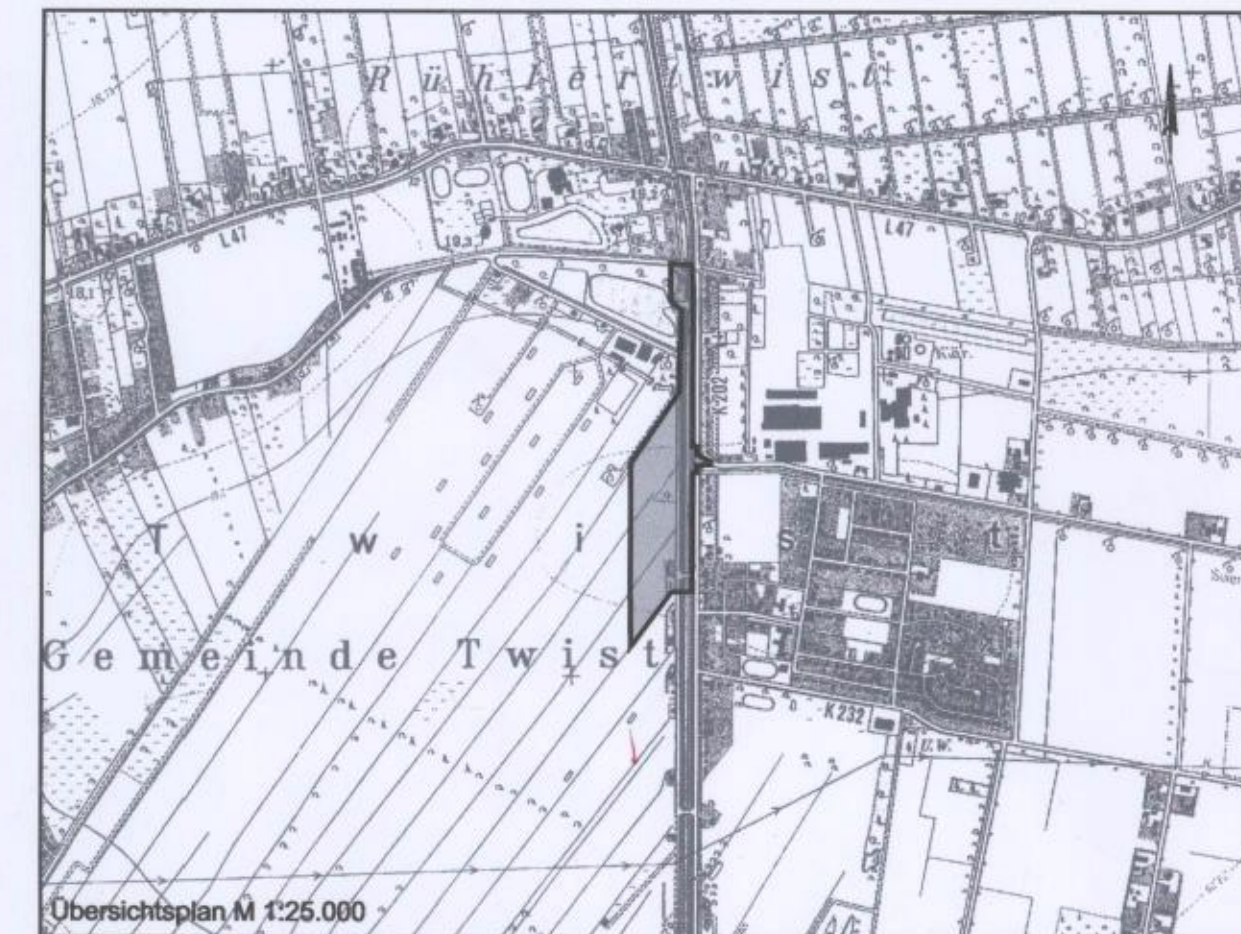
„Urschrift“

GEMEINDE TWIST

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 59 "Westlich des Süd-Nord-Kanals"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



November 2002

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschwege 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
28121 Oldenburg
28028 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73